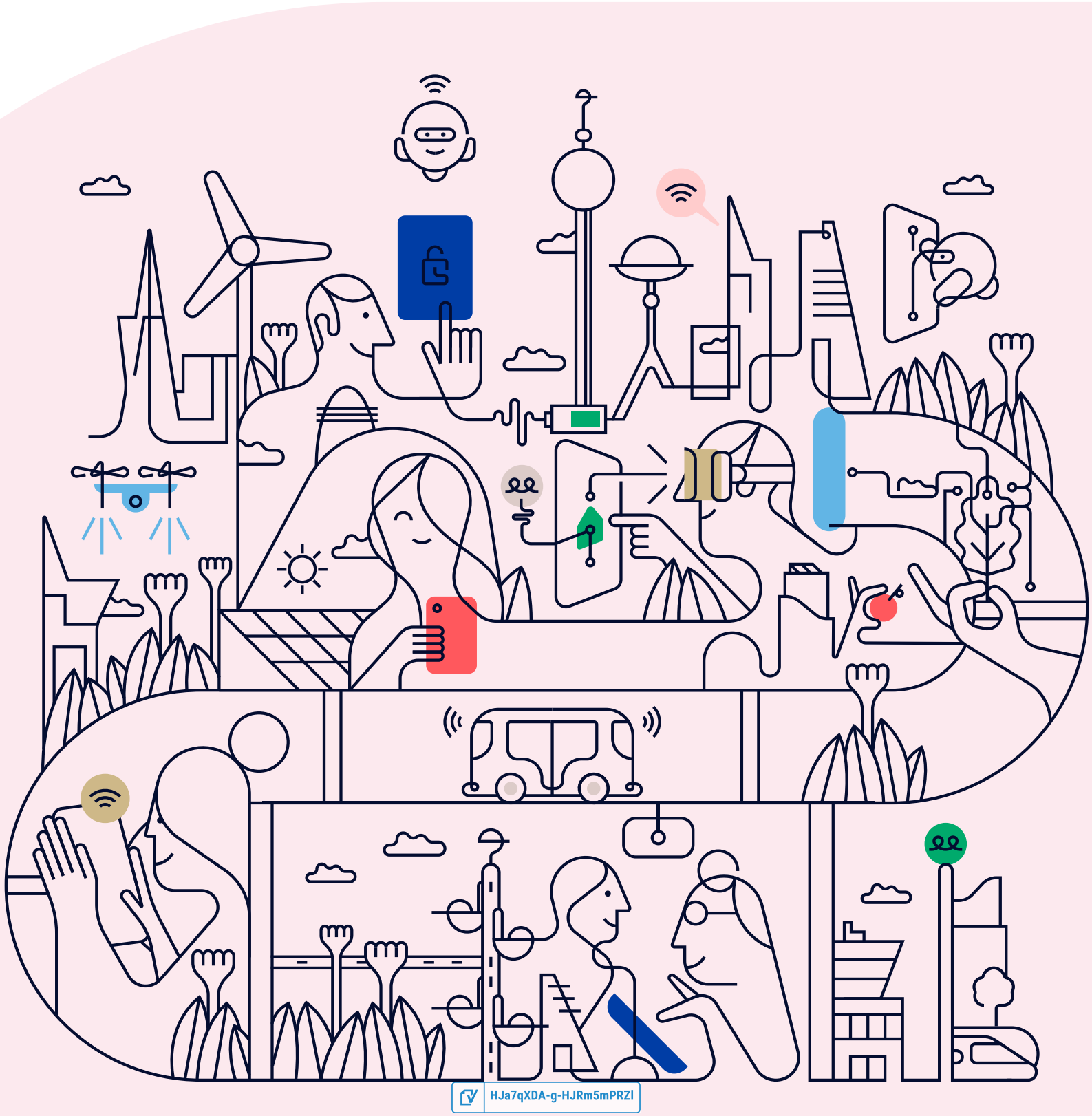
2025

Årsredovisning

Brf Uttern i Haninge



HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Uttern i Haninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09 26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderbymalm 3:487	1991	Haninge
Söderbymalm 3:488	1991	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 13 flerbostadshus och 65 småhus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 8 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 855 kvm.

Styrelsens sammansättning

Desireé Sjölund	Ordförande
Christer Gunnar Björk	Styrelseledamot
Ghiath Zend Al Hded	Styrelseledamot
Mari Åkerlindh	Styrelseledamot
Michelle Lindberg	Styrelseledamot
Sofie Anna Kristina Franzén	Styrelseledamot
Erik Kessidis	Suppleanter
Joakim Stavegren	Suppleanter

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Valberedning

Jonny Silfverschiöld
Kent Fridell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Engzell Extern revisor Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Utförda historiska underhåll

2013	Montering av snörasskydd.
2014	Byte av termostater i radiatorer.
2014-2015	Upprustning av lekplats nedre.
2015-2016	Ommålning av fasader.
2016	förstärkning av entrétak i nedre området.
2017	Byte av sopstationer i nedre området. Renovering av trätrappa mellan områdena.
2017-2018	Renovering av hyresrätter - En lägenhet kvarstår pga. större renovering. Installation av fiber.
2018	Bollplanen upprustad. Större beskäringar samt trädfällningar. Solceller byggs på garagelänga. Större renovering av en hyresrätt.
2019	Rengöring samt mätning av ventilation. Förfriskning av föreningens utemiljö.
2020	Utternhuset får ett nytt kök. Injustering av ventilationssystemet utförd.
2021	Renovering av föreningslokalen.
2022	Uppfräschning av lekplatsen. Renovering av föreningas samtliga parkerings plank.
2023	Renovering av samtliga tak och montering av nockband.
2024	OVK gjordes i samtliga bostäder.
2025	Byta ut samtliga fläktmotorer i ventilationen.

Planerade underhåll

2026	Utbyte av lekplats

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen arbetar löpande och systematiskt med att utveckla föreningens ekonomistyrning i syfte att säkra en god ekonomisk hushållning och en god likviditet på lång sikt samt att föreningen inte ska ta ut högre avgifter från föreningens medlemmar än vad som är nödvändigt för att både kortsiktigt och långsiktigt täcka föreningens utgifter.

Den totala låneskulden uppgår till 70,5 mnkr vid utgången av 2025. Det här innebär att föreningen sedan 2005 när föreningen bildades har amorterat sammanlagt 27,4 mnkr av föreningens ursprungliga lån.

Styrelsen beslutade i början av året om oförändrade avgiftsnivåer för 2025.

Föreningen hade under året en engångskostnad på 0,7 mnkr i stämpelskatt till Lantmäteriet för övertagande av ett redan befintligt pantbrev på 35 mnkr. Den här kostnaden är också bokförd på kostnadskonto "6500-Administration" i resultaträkningen.

Föreningen sätter årligen av 0,7 mnkr för planerat yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 119 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 300 269	7 956 695	6 834 349	6 036 206
Resultat efter fin. poster	-1 304 221	-558 836	-1 462 138	-852 655
Soliditet (%)	24	25	25	24
Yttre fond	3 203 229	2 800 145	2 932 180	2 366 381
Taxeringsvärde	155 759 000	145 667 000	145 667 000	145 667 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	824	826	684	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,1	78,6	75,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 318	9 317	9 317	9 797
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 962	7 962	7 962	8 244
Sparande / kvm totalyta, kr	78	142	101	91
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	5	4	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	125	111	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	99	85	69	77
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	215	185	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	3,04	2,03	1,01
Räntekänslighet (%)	11,30	11,28	13,62	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella poster innebar en förlust.

Under året belastas resultatet negativt med en engångskostnad på ca 0,7 mnkr. I det negativa resultatet ingår även bokförda kostnader för avskrivningar med 1,5 mnkr, exkluderas engångskostnaden och avskrivningarna blir resultatet i stället en vinst med 0,9 mnkr. Avskrivningar påverkar inte heller föreningens

likviditet. Under året har föreningen också haft ett positivt kassaflöde med 0,3 mnkr trots årets förlust.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 738 349	-	-	20 738 349
Upplåtelseavgifter	9 187 381	-	-	9 187 381
Fond, yttre underhåll	2 800 145	-279 751	682 835	3 203 229
Egna bostadsrätter	2 703 000	-	-	2 703 000
Balanserat resultat	-10 818 656	-279 085	-682 835	-11 780 576
Årets resultat	-558 836	558 836	-1 304 221	-1 304 221
Eget kapital	**24 051 383**	**0**	**-1 304 221**	**22 747 162**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 097 741
Årets resultat	-1 304 221
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-682 835
Totalt	**-13 084 797**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	455 670
Balanseras i ny räkning	**-12 629 127**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 300 265	7 956 695
Övriga rörelseintäkter	3	720	300
Summa rörelseintäkter		**8 300 985**	**7 956 995**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 655 533	-4 351 216
Övriga externa kostnader	9	-1 057 147	-423 352
Personalkostnader	10	-216 288	-209 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 539 264	-1 539 264
Summa rörelsekostnader		**-7 468 232**	**-6 522 833**
RÖRELSERESULTAT		**832 754**	**1 434 162**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 725	150 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 238 700	-2 143 218
Summa finansiella poster		**-2 136 975**	**-1 992 998**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 304 221**	**-558 836**
ÅRETS RESULTAT		**-1 304 221**	**-558 836**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	88 694 402	90 233 666
Markanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**88 694 402**	**90 233 666**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**88 694 402**	**90 233 666**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 761	36 608
Övriga fordringar	14	1 746 643	1 557 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 005	117 750
Summa kortfristiga fordringar		**1 944 409**	**1 711 815**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 531 150	4 433 912
Summa kassa och bank		**4 531 150**	**4 433 912**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 475 559**	**6 145 727**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 169 961**	**96 379 392**

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 925 730	29 925 730
Fond för yttre underhåll		3 203 229	2 800 145
Egna bostadsrätter		2 703 000	2 703 000
Summa bundet eget kapital		**35 831 959**	**35 428 875**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 780 576	-10 818 656
Årets resultat		-1 304 221	-558 836
Summa fritt eget kapital		**-13 084 797**	**-11 377 492**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 747 162**	**24 051 383**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 000 000	70 500 000
Summa långfristiga skulder		**26 000 000**	**70 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 500 000	0
Leverantörsskulder		358 024	339 990
Skatteskulder		48 079	61 898
Övriga kortfristiga skulder		49 364	45 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 467 332	1 380 823
Summa kortfristiga skulder		**46 422 799**	**1 828 010**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 169 961**	**96 379 392**

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**832 754**	**1 434 162**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 539 264	1 539 264
	2 372 018	**2 973 426**
Erhållen ränta	95 868	143 917
Erlagd ränta	-2 278 978	-2 166 309
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**188 908**	**951 034**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 961	-67 537
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135 068	-64 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**294 015**	**818 893**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**294 015**	**818 893**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 914 676**	**5 095 783**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**6 208 691**	**5 914 676**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uttern i Haninge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 236 468	6 252 355
Hyresintäkter bostäder	1 689 466	1 347 096
Hyresintäkter lokaler	4 775	0
Hyresintäkter garage	0	78 681
Hyresintäkter p-plats	121 954	123 802
Hyror carport	182 148	102 549
Intäkt parkeringsbolag, moms	47 635	29 238
Hyres-/avgiftsbortfall övr objekt	0	-1 440
Intäkter solel, moms	4 645	4 744
Gemensamhetslokal	0	4 250
Pantsättningsavgift	5 277	8 022
Överlåtelseavgift	4 373	5 732
Administrativ avgift	3 527	1 666
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	**8 300 265**	**7 956 695**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	720	300
Summa	**720**	**300**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	68 684	83 358
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 099	10 929
Fastighetsskötsel gård enl avtal	181 248	150 090
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 025	81 269
Städning enligt avtal	15 444	16 880
Bevakning	0	741
Myndighetstillsyn	0	7 301
Gårdkostnader	15 995	22 117
Gemensamma utrymmen	640	8 025
Sophantering	12 900	0
Snöröjning/sandning	116 437	214 000
Serviceavtal	35 550	13 367
Förbrukningsmaterial	10 214	4 561
Summa	**490 236**	**612 637**

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyreslägenheter	74 731	62 325
Bostadsrättslägenheter	136 478	72 893
Dörrar och lås/porttele	23 148	10 683
Övriga gemensamma utrymmen	0	550
Värmeanläggning/undercentral	0	6 337
Ventilation	1 856	8 456
Elinstallationer	0	60 631
Tak	13 606	0
Fasader	7 766	0
Fönster	0	22 078
Balkonger/altaner	0	53 868
Mark/gård/utemiljö	67 525	17 331
Garage/parkering	0	4 321
Vattenskada	0	71 589
Skador/klotter/skadegörelse	1 378	27 348
Summa	**326 488**	**418 409**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	55 369	0
Sophantering/återvinning	36 244	0
Dörrar och lås	58 750	0
Gemensamma utrymmen	0	7 569
Ventilation	206 250	152 034
Fönster	15 625	120 148
Balkonger/altaner	55 938	0
Garage/parkering	27 494	0
Summa	**455 670**	**279 751**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 757	41 074
Uppvärmning	1 186 417	1 109 397
Vatten	875 747	750 570
Sophämtning/renhållning	181 414	163 049
Grovsopor	13 069	17 540
Summa	**2 299 405**	**2 081 631**

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	225 962	145 784
Bredband	175 378	167 800
Fastighetsskatt	682 394	645 205
Summa	**1 083 734**	**958 789**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 690	2 582
Tele- och datakommunikation	482	3 351
Juridiska åtgärder	14 813	11 438
Inkassokostnader	0	17 825
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	637	0
Förvaltningskostnader	3 136	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	43 375
Styrelseomkostnader	6 643	6 458
Fritids och trivselkostnader	5 949	9 862
Föreningskostnader	1 088	18 076
Förvaltningsarvode enl avtal	104 236	100 637
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	11 173	12 900
Korttidsinventarier	0	11 273
Administration	720 563	15 800
Konsultkostnader	147 244	159 745
Bostadsrätterna Sverige	7 220	0
Föreningsavgifter	2 100	0
Summa	**1 057 147**	**423 352**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	167 000	162 100
Arbetsgivaravgifter	49 288	46 901
Summa	**216 288**	**209 001**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 238 700	2 142 964
Dröjsmålsränta	0	100
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	154
Summa	**2 238 700**	**2 143 218**

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 789 251	129 789 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**129 789 251**	**129 789 251**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 555 585	-38 016 321
Årets avskrivning	-1 539 264	-1 539 264
Utgående ackumulerad avskrivning	**-41 094 849**	**-39 555 585**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**88 694 402**	**90 233 666**
I utgående restvärde ingår mark med	*5 380 000*	*5 380 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 093 000	91 493 000
Taxeringsvärde mark	61 666 000	61 406 000
Summa	**155 759 000**	**152 899 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 750	23 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**23 750**	**23 750**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 750	-23 750
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 750**	**-23 750**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 927	72 287
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 060	132
Övriga kortfristiga fordringar	7 115	4 274
Transaktionskonto	862 957	844 715
Borgo räntekonto	814 583	636 049
Summa	**1 746 643**	**1 557 457**

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 876	13 228
Förutbet försäkr premier	76 536	72 890
Förutbet bredband	35 212	21 390
Upplupna intäkter	3 286	4
Upplupna ränteintäkter	16 095	10 238
Summa	**166 005**	**117 750**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	3,76 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,85 %	26 000 000	26 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,86 %	19 500 000	19 500 000
Summa			**70 500 000**	**70 500 000**
Varav kortfristig del			44 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	45 946	504
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	6 244
Uppl kostn el	4 650	4 386
Uppl kostnad Värme	152 181	147 330
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	22 000
Uppl kostn räntor	326 642	366 920
Uppl kostn vatten	0	-43 718
Uppl kostnad arvoden	158 500	158 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 800	49 800
Förutbet hyror/avgifter	707 613	668 857
Summa	**1 467 332**	**1 380 823**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 533 100	35 033 100

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 4,0% från och med februari 2026.

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Christer Gunnar Björk
Styrelseledamot

Desireé Sjölund
Ordförande

Ghiath Zend Al Hded
Styrelseledamot

Mari Åkerlindh
Styrelseledamot

Michelle Lindberg
Styrelseledamot

Sofie Anna Kristina Franzén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor

HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 19:26

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 10:28

DOCUMENT ID:
HJRm5mPRZl

ENVELOPE ID:
HJa7qXDA-g-HJRm5mPRZl

DOCUMENT NAME:
Brf Uttern i Haninge, 716420-4922 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
5d9c6af6caad524cadb2f61cec60b911fe181a647c1409fc98e5d8ec78bb484907f6a9ba1a460a501da2ca15fca283b88844f0bff43d0a97eeb647269488b3cf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **GHIATH ZEND AL HDED**	**Signed**	**05.05.2026 10:33**	**eID**	**Swedish BankID**
zendalhaded.ghiath@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 10:32	Low	IP: 147.78.229.229
2. **SOFIE FRANZÉN**	**Signed**	**05.05.2026 12:12**	**eID**	**Swedish BankID**
soffanfranzen@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 12:10	Low	IP: 98.128.228.61
3. **Christer Gunnar Björk**	**Signed**	**05.05.2026 12:41**	**eID**	**Swedish BankID**
christerbjork57@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 12:36	Low	IP: 158.174.22.73
4. **DESIREÉ SJÖLUND**	**Signed**	**05.05.2026 14:43**	**eID**	**Swedish BankID**
sjolunddesiree@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 14:42	Low	IP: 82.196.111.170
5. **Michelle Nicole Lindberg**	**Signed**	**05.05.2026 14:44**	**eID**	**Swedish BankID**
michelle.lindberg@outlook.com	Authenticated	05.05.2026 14:43	Low	IP: 90.129.211.115
6. **MARI ÅKERLINDH**	**Signed**	**05.05.2026 17:17**	**eID**	**Swedish BankID**
mariutane@outlook.com	Authenticated	05.05.2026 17:16	Low	IP: 83.185.42.188
7. **Per Engzell**	**Signed**	**05.05.2026 19:26**	**eID**	**Swedish BankID**
per@engzellrevision.se	Authenticated	05.05.2026 19:18	Low	IP: 46.22.125.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge, org.nr 716420-4922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

r16mcXDC-g-H10Xc7vRbg

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

r16mcXDC-g-H10Xc7vRbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 19:27

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 10:28

DOCUMENT ID:
H10Xc7vRbg

ENVELOPE ID:
r16mcXDC-g-H10Xc7vRbg

DOCUMENT NAME:
Rev.ber. Brf Uttern i Haninge.pdf
2 pages

SHA-512:
a19f7d6617fe49cbc3502637af37df2831f150202e27667001c28d299e206090bc60be4aa0100c68704afa96df32ff5b1cca2a4ffc2cf1bea8b7645f5267a134

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	**Signed**	**05.05.2026 19:27**	**eID**	**Swedish BankID**
per@engzellrevision.se	Authenticated	05.05.2026 19:26	Low	IP: 46.22.125.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed